



Stadt Haslach
Am Marktplatz 1
77716 Haslach im Kinzigtal

Gemeinsame Begründung zum Bebauungsplan in der Fassung der 1. Änderung

Bebauungsplan : **„Zillmatt II“**
in der Fassung der 1. Änderung mit planungs-
rechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvor-
schriften zum Bebauungsplan

25. Juli 2023

Ausgefertigt: Lahr/Haslach,

Planer:


KAPPISGRUPPE
IDEEN BAUEN
Kappis Ingenieure GmbH
Europastraße 3 // 77933 Lahr
www.kappis.de

Bürgermeister:



1. Allgemeines

1.1 **Erfordernis der Planänderung**

Der Gemeinderat der Stadt Haslach hat am 04. November 2014 in öffentlicher Sitzung den Bebauungsplan „Zillmatt II“ mit planungsrechtlichen Festsetzungen und örtlichen Bauvorschriften zum Bebauungsplan als Satzung beschlossen.

Mit der Aufstellung dieses Bebauungsplans wurden die planungsrechtlichen Grundlagen für die Ausweisung von zunächst 30 Bauplätzen (1. und 2. Bauabschnitt) geschaffen. Auf ausdrücklichen Wunsch von drei Grundstückseigentümern wurden im zeichnerischen Teil zum Bebauungsplan „Zillmatt II“ insgesamt vier Flächen nicht als Bauflächen ausgewiesen. Deshalb erfolgte hier im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung eine Ausweisung als private Grünflächen.

Das Grundstück Flst. Nr. 1395 konnte mit Kaufvertrag vom 18.04.2016 zu den im Geltungsbereich des Bebauungsplans einheitlichen Ankaufskonditionen schuldrechtlich erworben werden. Aufgrund des Besitzübergangs zum 01.03.2019 kann grundsätzlich auch städtischerseits nun über diese Grundstücksfläche verfügt werden. Die übrigen Grünflächen befinden sich nach wie vor in Privateigentum und würden auch im Falle einer fehlenden Bereitschaft zur Veräußerung an die Stadt bzw. zur Bebauung (samt Übernahme einer Bebauungsverpflichtung) als Grünflächen beibehalten werden.

Unabhängig der noch zu treffenden Entscheidung, ob und wann eine Erschließung der Bauplätze im zweiten Bauabschnitt erfolgt, soll nun jedoch frühzeitig eine Umwidmung der mittlerweile in städtischem Eigentum befindlichen Grünfläche (Flst. Nr. 1395) vorgenommen werden. In diesem Bereich können insgesamt vier weitere Baugrundstücke realisiert werden (Bauplatzgrößen: 2 x 325 m², 642 m² und 664 m²).

Auszug aus dem überarbeiteten Gestaltungsplan:



1.2 Ziele und Zwecke der Planänderung

Durch diese Änderung des rechtskräftigen Bebauungsplans in einem sog. Deckblattverfahren können weitere Bauflächen durch Umwidmung von Grünfläche in Wohnbaufläche geschaffen werden. In diesem Zuge soll für das Gesamtgebiet die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben werden. Dadurch kann ein Beitrag zur Nachverdichtung innerhalb des ausgewiesenen Baugebiets geleistet werden.

Die geltenden Festsetzungen der Umgebungsbebauung werden auf die neuen Bauplätze übertragen.

Diese Änderung des Bebauungsplans trägt zur Innenentwicklung und Nachverdichtung bei. Das Änderungsverfahren wird daher im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt.

Im Januar 2007 trat nach der Novellierung des Baugesetzbuchs das Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Kommunen in Kraft. So können gemäß § 13a Abs. 1 Baugesetzbuch nun für Wiedernutzbarmachung von Flächen, die Nachverdichtung oder andere Maßnahmen der Innenentwicklung (Bebauungsplan der Innenentwicklung) Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren aufgestellt bzw. geändert werden. Voraussetzung ist, dass die zusätzliche Grundfläche, die durch die Änderung ermöglicht wird, weniger als 20.000 m² Grundfläche umfasst. Es werden 1.956 m² Wohnbaufläche durch Umwandlung von privaten Grünflächen neu geschaffen. Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl von 0,4 entstehen so 783 m² zusätzliche Grundfläche. Sie liegt damit deutlich unter dem Schwellenwert von 20.000 m². Es werden auch keine weiteren Bebauungspläne aufgestellt, die in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang mit der Änderung des Bebauungsplans „Zillmatt II“ stehen. Daher ist die Änderung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren zulässig.

Des Weiteren ist die Anwendung des beschleunigten Verfahrens nur möglich, wenn keine FFH-Gebiete oder europäischen Vogelschutzgebiete gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB berührt werden, so dass eine Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß UVP-G nicht erforderlich ist. Es dürfen zudem keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und des Schutzzwecks der Natura 2000-Gebiete im Sinne des Bundesnaturschutzgesetzes oder dafür bestehen, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes zu beachten sind. Nur wenn diese Voraussetzungen erfüllt sind, kann auf die Durchführung einer Umweltprüfung, die Erstellung eines Umweltberichts und auf das Monitoring verzichtet werden.

Diese Aspekte wurden geprüft und festgestellt, dass bei der 1. Änderung dieses Bebauungsplans die oben genannten Voraussetzungen erfüllt sind. Der Inhalt der Änderung stellt keine Nutzung oder Vorhaben dar, welche einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach Anlage 1 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen. Erhaltungsziele und Schutzzwecke von Gebieten mit gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000: FFH-Richtlinie oder Vogelschutz-Richtlinie), die nach der Flora-Fauna-Habitat-Richtlinie (FFH-Richtlinie) geschützt sind, werden nicht beeinträchtigt. Es liegen auch keine Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung der Schutzgüter nach § 1 Abs. 6 Nr. 7b BauGB vor. Auf Ziffer 2.3 dieser Begründung wird verwiesen.

1.3 Räumlicher Geltungsbereich der Planänderung

Die Bebauungsplanänderung erfolgt zum einen als sog. Deckblatt zum zeichnerischen Teil (Anlage 3). Der Bereich des Deckblatts umfasst einen Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereichs mit einer Fläche von ca. 2.403 m².

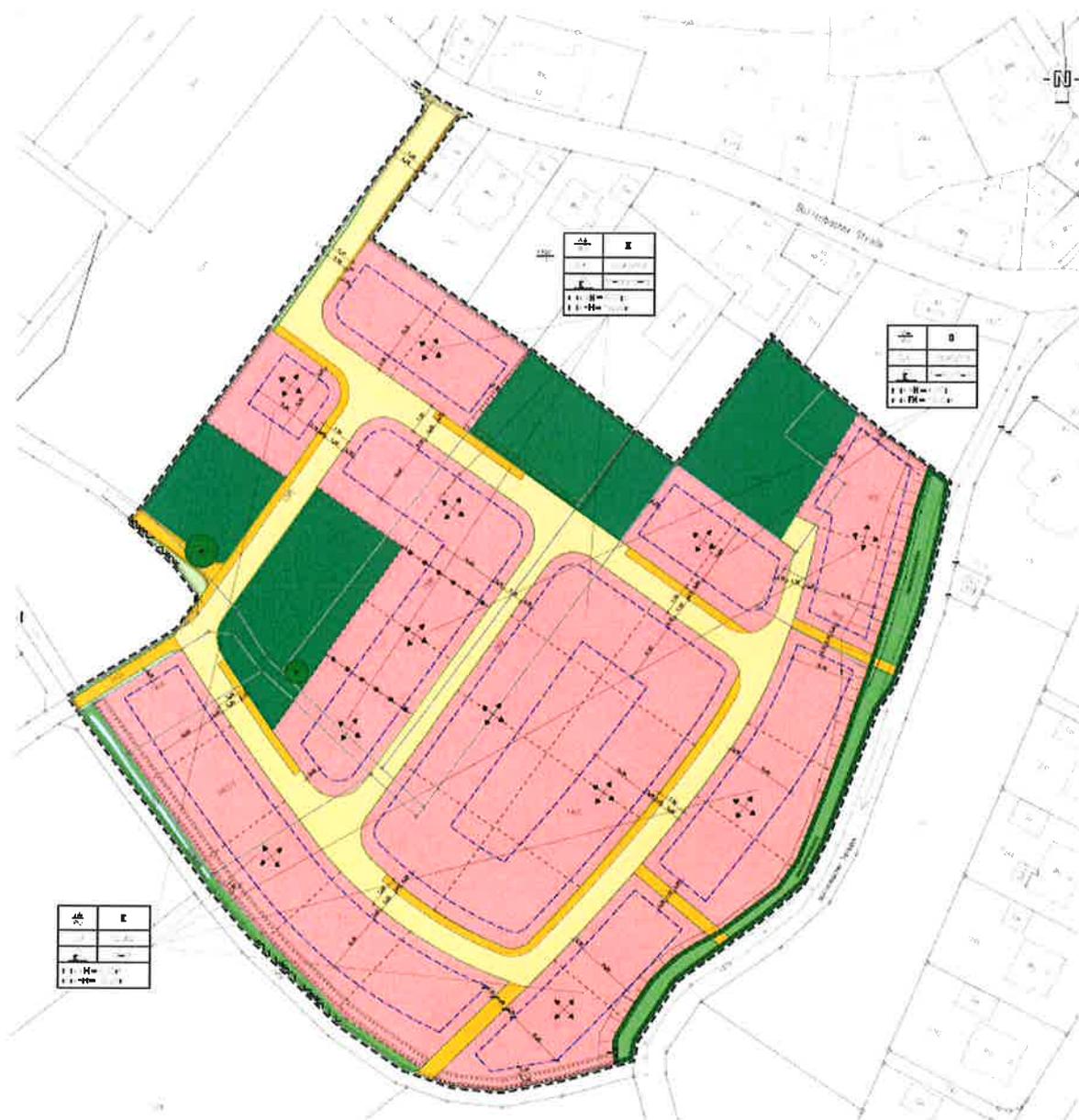
Es handelt sich um folgende Grundstücke:

1395, Teilflächen von 1398/1, 1410, 1403/1, 1404 sowie 1580.

Der Änderungsbereich selbst dieser 1. Änderung umfasst zum anderen den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans.



Abgrenzung des Geltungsbereichs – Stand Aufstellung:



Die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen werden zudem punktuell aufgehoben, geändert bzw. ergänzt. Diese Änderungen gelten für den gesamten Geltungsbereich bzw. nur für den Bereich des Deckblatts.

1.4 Bestehende Eigentumsverhältnisse

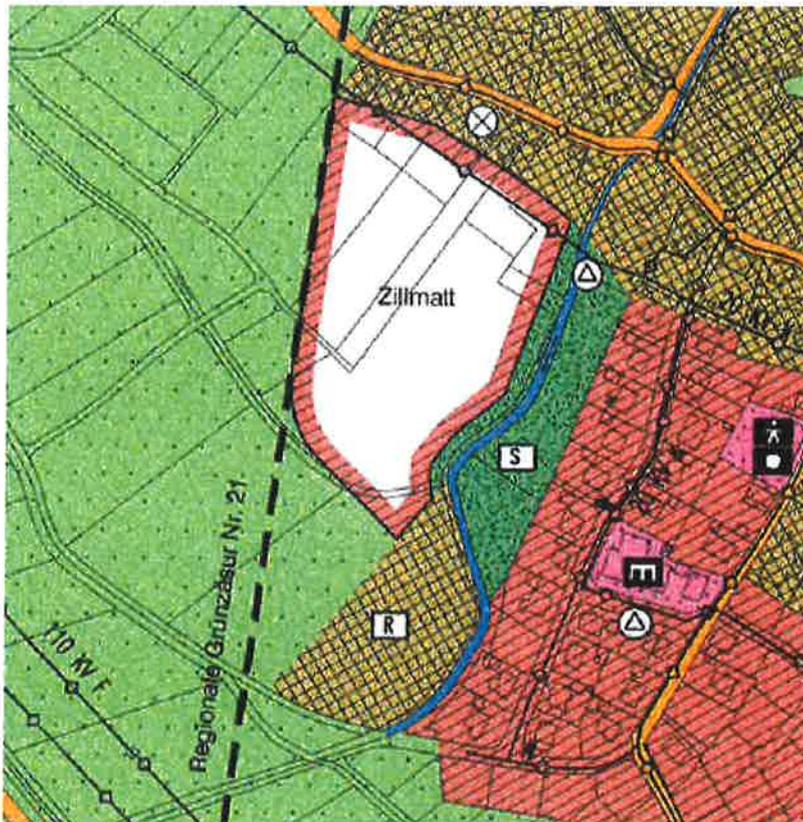
Die Grundstücke innerhalb des Bereichs des Deckblatts befinden sich im Eigentum der Stadt Haslach.

1.5 Vorbereitende Bauleitplanung

Zusammen mit den Gemeinden Fischerbach, Hofstetten, Mühlenbach und Steinach bildet die Stadt Haslach eine Verwaltungsgemeinschaft.

Im rechtswirksamen Flächennutzungsplan 2002 mit dem Zieljahr 2017 ist das Baugebiet „Zillmatt II“ großteils als künftige Wohnbaufläche dargestellt. Lediglich im Südwesten und somit der Bereich des Deckblatts, ist eine Teilfläche als landwirtschaftliche Fläche ausgewiesen. Die Abgrenzung im FNP orientiert sich an der damaligen Abgrenzung der Regionalen Grünzäsur. Da diese Abgrenzung etwas verschoben wurde, wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung die Abgrenzung angepasst. Da die Darstellung im Flächennutzungsplan nicht parzellenscharf ist, wurde der Bebauungsplan als aus dem Flächennutzungsplan (Zweistufige Bauleitplanung) entwickelt angesehen. Dies gilt nun auch für diese Änderung. Sie bedarf ebenfalls keiner Genehmigung der höheren Verwaltungsbehörde gemäß § 10 Abs. 2 S.1 BauGB.

Auszug aus dem rechtswirksamen Flächennutzungsplan:



1.6 Regionale Grünzäsur

Der südwestliche Teil des Geltungsbereichs des Gesamtbebauungsplans liegt geringfügig innerhalb der im Planteil des rechtswirksamen Flächennutzungsplans ausgewiesenen Regionalen Grünzäsur Steinach/Bollenbach. Dies betrifft auch den Geltungsbereich dieser 1. Änderung

Mit Schreiben vom 25.03.2013 hat der Regionalverband Südlicher Oberrhein mitgeteilt, dass die Grünzäsurgrenze geringfügig verschoben worden ist. Eine Konfliktstellung mit dem Geltungsbereich des Bebauungsplans „Zillmatt II“ einschließlich dieser geplanten Änderung liegt somit nicht vor.

2. Inhalt der Planänderung

Gegenstand dieser 1. Änderung des Bebauungsplans ist zum einen der rechtskräftige gemeinsame zeichnerische Teil. Er wird in einem Teilbereich im Südwesten des Geltungsbereichs durch ein Deckblatt (siehe hierzu Anlage 3) überlagert.

Zum anderen werden die rechtskräftigen Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil durch § 2 der Satzung für den Änderungsbereich (gesamter Geltungsbereich) punktuell aufgehoben bzw. für den Bereich des Deckblatts geändert bzw. ergänzt. Hierbei handelt es sich ausschließlich um den Entfall der Beschränkung von Wohneinheiten sowie Festsetzungen hinsichtlich ökologischem Ausgleich und Hochwasserschutz. Die übrigen Festsetzungen bleiben unverändert und für das Gesamtgebiet gültig.

2.1 Änderung in Form eines Deckblatts

Die beiden im rechtskräftigen Bebauungsplan ausgewiesenen privaten Grünflächen im Südwesten des Geltungsbereichs werden in ein Allgemeines Wohngebiet umgewandelt. Es besteht nun die Möglichkeit, entlang der geplanten Erschließungsstraße vier weitere Bauplätze (ein Doppelhaus, zwei Einzelhäuser) zu schaffen.

Die Festsetzungen der angrenzenden Flächen werden auf die neuen Bauflächen übertragen. Im Randbereich (westlich der Straße) gelten hinsichtlich der Dachgestaltung einschränkendere Regelungen. Im Gegensatz zum Innenbereich sind keine reinen Pultdächer zugelassen. Somit wird gewährleistet, dass hinsichtlich der Höhenentwicklung ein harmonischer Übergang durch Staffelung zur freien Landschaft geschaffen wird.

Die HQ extrem-Überflutungsflächen wurden nachrichtlich in das Deckblatt als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG“ übernommen.



2.2 Änderung der Schriftlichen Festsetzungen – bauplanungsrechtlicher Teil

Für den gesamten Geltungsbereich des rechtskräftigen Bebauungsplans wird die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten aufgehoben. Aufgrund des immer stärker wachsenden Bedarfs an Wohnraum ist diese Festsetzung nicht mehr zeitgemäß.

Aufgrund des Erfordernisses, einen ökologischen Ausgleich vom Ausgleich zu schaffen, müssen die Schriftlichen Festsetzungen punktuell für den Bereich des Deckblatts ergänzt bzw. geändert werden. In diesem Zug können die rechtskräftigen Festsetzungen hinsichtlich Beleuchtung und Gehölzpflanzungen/Ansaaten aktualisiert und nachrichtlich eine Festsetzung hinsichtlich einer hochwasserangepassten Bauweise in überschwemmungsgefährdeten Flächen (Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten im Sinne des § 78b Abs. 1 WHG - HQ extrem) aufgenommen werden.

Alle übrigen Festsetzungen bleiben unverändert gültig. Diese punktuelle Aufhebung/Änderung/Ergänzung des bauplanungsrechtlichen Teils der Schriftlichen Festsetzungen erfolgt in § 2 der Satzung. Für welchen Bereich die Aufhebung/Änderung/Ergänzung gilt, ist in der jeweiligen Ziffer angegeben.

Auszug rechtskräftiger Bebauungsplan (Stand Aufstellung) – Bereich Deckblatt



2.3 Umwelt/Artenschutz

2.3.1 Umwelt

Für dieses Plangebiet wurde eine Eingriffs-Ausgleichsbewertung erarbeitet. Sie ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 4.

Da das Verfahren nach § 13a BauGB durchgeführt wird, ist ein Umweltbericht nach § 2 Abs. 4 BauGB nicht erforderlich. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB in Verbindung mit § 1 Abs. 8 BauGB sind jedoch die Belange des Umweltschutzes, einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege, zu berücksichtigen.

Zudem muss ein Ausgleich des Ausgleichs erfolgen. Durch die Bebauungsplanänderung entfallen Grünflächen, die dem naturschutzrechtlichen Ausgleich im Gebiet dienen. Sie müssen an anderer Stelle gleichwertig ersetzt werden.

2.3.2 Grünplanerische und ökologische Erfordernisse

Als Ausgangslage für die Schutzgutbetrachtung und die Eingriffs-Ausgleichsbilanz werden die im ursprünglichen Bebauungsplan festgesetzten Flächennutzungen und Bewertungen zugrunde gelegt. Durch den Wegfall zweier privater Grünflächen, auf denen ursprünglich eine naturschutzrechtliche Aufwertung geplant war, müssen anderweitige Maßnahmen umgesetzt werden.

Der Naturschutzrechtliche Ausgleich („Ausgleich vom Ausgleich“) stellt sich wie folgt dar:

	in Ökopunkten
Ausgleichsbedarf Tiere und Pflanzen	6.650
Ausgleichsbedarf Boden	11.736
Ausgleichsbedarf gesamt	18.386

Aufgrund der Wohnbauflächenerweiterung ergibt sich somit ein Ausgleichsbedarf für Schutzgut Pflanzen/Tiere sowie Boden von 18.386 Ökopunkten.



Dieser benötigte naturschutzrechtliche Ausgleich von 18.386 Ökopunkten wird der Fläche "13 Hintermatt" des Eingriffs-Ausgleichsflächenkatasters der Stadt Haslach zugeordnet (s. Datenblatt der Fläche in Anhang 4 der Eingriffs-Ausgleichsbewertung – Anlage 4 dieser Bebauungsplanänderung).

Die in der Eingriffs-Ausgleichsbewertung vorgeschlagenen Vermeidungs-, Minimierungs- und Kompensationsmaßnahmen innerhalb des Bereichs des Deckblatts wurden in die Bebauungsplanänderung übernommen und somit rechtsverbindlich festgesetzt. Sie sind inhaltlich bereits Gegenstand der Regelungen, werden aber im Rahmen dieses Verfahrens aktualisiert:

- Beleuchtung
- Gehölzpflanzungen und Ansaaten

Zudem wird folgender Artenschutzrechtlicher Ausgleich außerhalb des Plangebiets gesichert:

- Aufstellung der Käferbäume. Die Walnuss wird als Totholz andernorts möglichst stehend/halbstehend (Tippbauweise) verankert und dem Zerfall überlassen.

Hinweis zur Ausführung der Maßnahme:

Die Walnuss wurde im Winter 2022 gefällt. Daraufhin wurden 2 Dreiböcke aus den Stammteilen in Tippbauweise am 04.02.2023 aufgestellt und so verschraubt, dass sie verkehrssicher sind und an Ort und Stelle zerfallen können.

Der Totholzbaum befindet sich auf Flst. Nr. 1184 (Gem. Haslach), das von der Stadt Haslach erworben wurde.

- Kunstquartiere. Es werden in räumlich-funktionalem Zusammenhang zusätzlich 2 Kunstquartiere für höhlen- oder/und halbhöhlenbrütende Vögel sowie 2 Kunstquartiere für höhlenbewohnende Fledermäuse installiert, dauerhaft gepflegt und bei Abgang ersetzt. Die Kunstquartiere für Vögel sind an Bäumen oder Gebäuden in einem Abstand von bis zu 200 m in 2-3 m Höhe und mit Ausrichtung Ost-Südost anzubringen. Die Kunstquartiere für Fledermäuse sind an Bäumen im Abstand bis zu 1 km in 3-5 m Höhe, einem Abstand zueinander von mindestens 10 m anzubringen, nicht auf der Nordwestseite.

Hinweis zur Ausführung der Maßnahme:

Die Installation der Kunstquartiere wurde mit Stand 01.02.2023 von einer Mitarbeiterin des Büros Zurmöhle dokumentiert. Die Kunstquartiere wurden ordnungsgemäß installiert. Sie wurden östlich angrenzend an den Dorfbach in einem Abstand von maximal 100 m östlich des Plangebiets aufgehängt. Die Lage ist in der Karte im Anhang der artenschutzrechtlichen Begutachtung dargestellt.

Die Kunstquartiere befinden sich auf dem städtischen Flst. Nr. 71 (Gem. Bollenbach).

2.3.3 Artenschutz

Die artenschutzrechtlichen Belange wurden vom Büro für Landschaftsplanung Zurmöhle untersucht. Die artenschutzrechtliche Begutachtung mit Dokumentation der durchgeführten Maßnahmen in der Fassung vom 25.07.2023 ist Bestandteil dieser Bebauungsplanänderung unter Anlage 5.

Artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände sind allein auf die Verwirklichungshandlung bezogen und gelten damit unmittelbar nur auf die Zulassungsentscheidung für ein Vorhaben. Es ist jedoch sinnvoll, eine saP bereits auf Ebene der Bauleitplanung durchzuführen, wenn aufgrund der Biotopausstattung des Gebiets geschützte Arten zu erwarten oder wahrscheinlich sind.

Auch bei Bebauungsplänen zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB, und dies gilt auch für Änderungen, sind die artenschutzrechtlichen Verbote des § 44 Abs. 1 BNatSchG zu beachten. Zwar schließt § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB die Anwendung der Eingriffsregelung für sogenannte „kleine“ Pläne mit einer Grundfläche bis zu 20.000 m² aus. Das ändert aber nichts an der Erforderlichkeit, Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Verbote auszuschließen (ggf. durch Vermeidungsmaßnahmen inklusive vorgezogener Ausgleichsmaßnahmen sowie des Risikomanagements).

Im Folgenden wird das Gutachten kurz zusammengefasst:

Der per Satzung beschlossene Bebauungsplan weist auf Flurstück Nr. 1395 eine „private Grünfläche“ aus. Die Nutzung ist nicht weiter spezifiziert.

Durch die hier jetzt geplante Wohnbebauung werden Lebensräume mit sehr geringer naturschutzfachlicher Bedeutung zerstört. Die Beseitigung einer alten Walnuss führt zu

einer Zerstörung potenzieller Quartiere für höhlenbewohnende Vögel und Fledermäuse. Ein Kunstquartier für höhlenbrütende Vögel hängt am Baum.

Für die Artengruppe der Vögel und Fledermäuse sowie für totholzbewohnende Käfer können vorhabenbedingte Beeinträchtigungen nicht gänzlich ausgeschlossen werden, da eine alte Walnuss mit Höhlen, Spalten und Käferfraß beseitigt werden muss. Nur eine differenzierte Erhebung könnte dazu führen, dass dieser Sachverhalt geprüft und in Abhängigkeit vom Untersuchungsergebnis ausgeschlossen werden könnte. Die daraus resultierenden Handlungen wären jedoch dieselben wie die unter ungünstigen Annahmen (Worstcase) gewählten Maßnahmen wie folgt:

1. Aufstellung der Käferbäume
2. Kunstquartiere

Gemäß Artenschutzgutachten ist eine vertiefende Untersuchung unter Berücksichtigung bzw. fachkundiger Umsetzung der vorgeschlagenen Maßnahmen nicht erforderlich.

Von Seiten des Artenschutzes wird hinsichtlich der Baufeldräumung darauf hingewiesen, dass das Fällen von Gehölzen auf die Periode außerhalb der Fortpflanzungszeit der Vögel (Oktober bis Februar) zu beschränken ist.

2.4 Landwirtschaft

Westlich des Bereichs des Deckblatts schließen die Grundstücke Flst. Nr. 1394 und 1411 an Sie werden als Grünland bewirtschaftet. Daher ist keine Anlage eines Immissionschutzstreifens bzw. einer Hecke erforderlich.

Die Erschließung der landwirtschaftlichen Flächen bleibt weiterhin gesichert.

2.5 Verkehrssituation/Abfallentsorgung

Die Erschließung des Bereichs des Deckblatts erfolgt im Rahmen der Umsetzung des zweiten Bauabschnitts. Dann werden die bis dato angelegten Stichstraßen ringförmig zu einem durchgängigen Straßensystem geschlossen. Die Straßenführung ist bereits im rechtskräftigen Bebauungsplan festgelegt worden und wird von dieser Bebauungsplan-

änderung nicht berührt. Die geplanten Grenzverläufe der öffentlichen Verkehrsflächen bleiben unverändert bestehen.

Die Abfallentsorgung erfolgt über das bestehende bzw. künftige Straßennetz. Die Grundstücksbesitzer können die Abfallbehälter (Graue Tonne, Grüne Tonne, Gelbe Säcke) sowie die sonstigen Abfälle (Sperrmüll und Grünabfälle) entlang der mit 3-achsigen Abfallsammelfahrzeugen (bis 10,75 m Länge) befahrbaren öffentlichen Erschließungsstraßen zur Abholung bereitstellen.

Die speziellen Regelungen der Abfallentsorgung im Ortenaukreis enthält die Abfallwirtschaftssatzung des Eigenbetriebs Abfallwirtschaft Ortenaukreis in der jeweils geltenden Fassung.

2.6 Geologische Untersuchungen

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde ein ingenieurgeologisches/hydrologisches Erschließungsgutachten erstellt.

In der Zusammenfassung des Gutachtens wird aufgeführt:

„Die Erkundung des lithologischen Aufbaus und der hydrogeologischen Verhältnisse des oberflächennahen Untergrunds im Planungsgebiet zeigte, dass über weite Flächen die oberen 0,4 – 2, 0 m der oberflächennahen Deckschichten (inkl. der SE-lich gelegenen Auffüllung) durch ein kohäsionsarmes, schluffig-sandiges Bodensubstrat geprägt sind.

Im Gegensatz zur Gründung auf gut tragfähigen Kinzigschottern ist bei Bauvorhaben im Bereich der im SE-lichen Planungsgebiet gelegenen, heterogen zusammengesetzten Auffüllung mit wechselndem Tragfähigkeitsverhalten zu rechnen. Bei einem geplanten Lastabtrag auf oder Teilen dieses Horizonts wird empfohlen, im Vorfeld ein Gründungsgutachten zur Bemessung und Optimierung der Lastabtragsflächen (Platte/Fundamente) bzw. eines eventuellen Kiespolsters erstellen zu lassen.“



2.7 Gewässersituation

Durch die Änderung werden weder der am östlichen Rand des Gesamtplangebiets verlaufende Bollenbacher Talbach, noch der in Teilen entlang der südwestlichen Geltungsbereichsgrenze verlaufende Graben tangiert.

2.8 Hochwasserschutz/Überschwemmungsgefährdete Gebiete (Risikogebiete)

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung im Jahr 2014 wurde die Thematik der Hochwassersicherheit geprüft. Die erfolgte Vermessung der Straßenränder und des anschließenden Hofbereichs beim Anwesen Bollenbacher Straße 51, Flst. Nr. 63, hat ergeben, dass ein HQ 100 nicht zu einer Überflutung im Baugebiet „Zillmatt II“ führt. Ferner hatte die Stadt Haslach im Rahmen von Unterhaltungsmaßnahmen am Bollenbach im Bereich der Freizeitanlage den dortigen Aushub entlang der rechtsseitigen Böschungsoberkante aufgebracht, so dass der Bollenbach nicht mehr in Richtung Baugebiet ausufern kann. Gemäß dem Nachweis der WALD + CORBE Infrastrukturplanung GmbH, Hügelsheim, vom 28.08.2014 ist der Geltungsbereich des Bebauungsplans bei einem HQ 100 hochwasserfrei.

Der südwestliche Teil des Baugebiets wird laut Hochwassergefahrenkarten bei extremen Hochwasserereignissen in der Kinzig (HQ extrem) überflutet. Solche extremen Hochwasserereignisse können sein: ein größerer als der hundertjährige Abfluss (HQ100), ein Versagen oder Überströmen von Hochwasser-Schutzanlagen oder Verkläuserungen an Engstellen wie etwa Brücken oder Durchlässen.

HQ extrem-Überflutungsflächen gelten nach § 78b Abs. 1 WHG als „Risikogebiete außerhalb von Überschwemmungsgebieten“. Die betroffenen Flächen wurden im zeichnerischen Teil gemäß §§ 73 ff des WHG sowie § 65 WasserG und auf Basis des § 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB als „Fläche, bei deren Bebauung besondere bauliche Vorkehrungen gegen äußere Einwirkungen oder besondere bauliche Sicherungsmaßnahmen gegen Naturgewalten erforderlich sind“ mit Bezug auf § 9 Abs. 1 Ziffer 16 c und Abs. 6a BauGB nachrichtlich gekennzeichnet.

Durch geeignete Hochwasser-Vorsorgemaßnahmen ist hier sicherzustellen, dass

1. die Grundstücksnutzung mögliche Hochwasserschäden für Mensch, Umwelt oder Sachwerte ausschließt,
2. bauliche Anlagen nur in einer dem jeweiligen Hochwasserrisiko angepassten Bauweise errichtet werden; dabei ist die Höhe eines möglichen Schadens zu berücksichtigen;
3. keine neuen Heizölverbraucheranlagen errichtet werden;
4. bestehende Heizölverbraucheranlagen - soweit wirtschaftlich vertretbar - bis zum 5. Januar 2033 nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik hochwassersicher nachgerüstet werden;
5. sonstige Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen so errichtet oder betrieben werden, dass sie nicht aufschwimmen oder anderweitig durch Hochwasser beschädigt werden können. Wassergefährdende Stoffe dürfen durch Hochwasser nicht abgeschwemmt oder freigesetzt werden.

2.9 Grundwassersituation

Die Grundwassersituation wurde im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung mittels eines Bodengutachtens untersucht. Es kam zu nachfolgendem Ergebnis:

„Schwankungen der Grundwasserstände im Untersuchungsgebiet werden merklich durch die Wasserführung der Kinzig geprägt, aber naturgemäß auch direkt durch anhaltende, ergiebige Regenereignisse beeinflusst. Bei Mittel- und Niedrigwasser fungiert die Kinzig als regionaler Vorfluter der Talaue. Bei hoher Wasserführung verhält es sich umgekehrt, dann werden große Mengen von Wasser in das Porenwasseraquifer der Talaue gedrückt, was innerhalb von relativ kurzer Zeit zu einem merklichen Anstieg des Grundwasserspiegels führen kann. Weiterhin ist anzunehmen, dass bei anhaltenden ergiebigen Niederschlagsereignissen von der östlichen Bergflanke merkliche Wassermengen dem Porenwasseraquifer der Talaue zugeführt werden und ebenfalls zu einer merklichen Erhöhung des Grundwasserspiegels beitragen.“

Bis zur Grenztiefe von 2,6 m unter Gelände wurde beim Aushub der Probelöcher am 25.04.2013 kein zusammenhängender Grundwasserspiegel angetroffen. Generell nahm allerdings die Feuchtigkeit der in der Sohle der Schürfe angeschnittenen Kinzigsschotter zu.

Wassermarken, die Hinweise auf den jährlich wiederkehrenden hohen Grundwasserstand (HW) liefern könnten, wurden nicht beobachtet.

Unter Berücksichtigung der erläuterten hydraulischen Rahmenbedingungen muss davon ausgegangen werden, dass der jährlich wiederkehrende Grundwasserstand (HW) bis zum Kontakt des Auelehms zu den hochpermeablen Kinzigsschottern reicht. Bei extremen Niederschlagsereignissen und gleichzeitiger Hochwasserführung der Kinzig wird sich vermutlich ein Grundwasserspiegel (HW 10/HW 100) ausbilden, der je nach Niveau der Ansatzpunkte zumindest in Tallage bis wenige Dezimeter unter die Geländeoberkante reichen kann.“

Diese Erkenntnisse zog eine entsprechende Festsetzung hinsichtlich des Schutzes vor Grundwasser nach sich, die auch für den Bereich des Deckblatts gilt. Die Höhenlage der Gebäude wird im Bebauungsplan auf die Straßenhöhe bezogen. Im geplanten Baugebiet sind in der Regel die Gebäude mit Unterkellerungen geplant. In die maximale Wand- und Firsthöhe wurde eine Sockelhöhe von 0,50 m rechnerisch eingestellt. Zudem ist in der Tiefbauplanung im südwestlichen Teil eine Geländeanhebung geplant. Somit soll der Eingriff in das Grundwasser reduziert werden.

Genauere Höhenangaben erfolgen in den Fachplanungen für Straßenbau und Entwässerung.

Im Kellerbereich sind zum Schutz der Kellerräume wasserdichte Boden- und Wandausführungen als sog. wasserdichte Wanne (weiße Wanne) erforderlich.

Bauliche Anlagen unterhalb des höchsten Grundwasserstands sind zudem auftriebssicher auszuführen. Zur Herstellung der Abdichtung von Baukörpern/Bauteilen und sonstiger Anlagen dürfen keine Stoffe verwendet werden, bei denen eine Schadstoffbelastung des Grundwassers zu besorgen ist. Die Herstellung einer Dränage zum Absenken und Fortleiten von Grundwasser ist unzulässig.

2.10 Technische Ver- und Entsorgung

Die bestehenden Leitungsnetze (Entwässerung im Trennsystem, Wasserversorgung, Stromversorgung, Telekommunikation) bleiben von dieser Bebauungsplanänderung unberührt.

Der Bereich des Deckblatts selbst ist derzeit noch nicht erschlossen. Dies erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Bauabschnitts 2.

2.11 Altlasten

Nach derzeitigen Erkenntnissen liegen im Bereich des Plangebiets keine Altlastverdachtsflächen/keine Altlasten oder Flächen, bei denen kein weiterer Handlungsbedarf besteht (A-Flächen) vor.

Werden bei Erdarbeiten ungewöhnliche Färbungen und/oder Geruchsemissionen (z.B. Hausmüll, Deponiegas, Mineralöl, ...) wahrgenommen, so ist umgehend das Landratsamt, Amt für Wasserwirtschaft und Bodenschutz oder das Amt für Umweltschutz, zu unterrichten. Die Aushubarbeiten sind an dieser Stelle sofort einzustellen.

Bodenbelastungen, bei denen Gefahren für die Gesundheit von Menschen oder erhebliche Beeinträchtigungen des Naturhaushalts nicht ausgeschlossen werden können, sind zudem der Unteren Bodenschutzbehörde zu melden.

2.12 Denkmalschutz

Sollten bei der Durchführung der Maßnahme archäologische Funde oder Befunde entdeckt werden, sind gemäß § 20 DSchG die Denkmalbehörde(n) oder die Stadt Haslach umgehend zu benachrichtigen. Archäologische Funde (Steinwerkzeuge, Metallteile, Keramikreste, Knochen, etc.) oder Befunde (Gräber, Mauerreste, Brandschichten bzw. auffällige Erdverfärbungen) sind bis zum Ablauf des vierten Werktags nach der Anzeige in unverändertem Zustand zu erhalten, sofern nicht die Denkmalschutzbehörde oder das Regierungspräsidium Stuttgart, Referat 84.2 – Operative Archäologie (E-Mail: abteilung8@rps.bwl.de) mit einer Verkürzung der Frist einverstanden ist.



Auf die Ahndung von Ordnungswidrigkeiten gemäß § 27 DSchG wird hingewiesen. Bei der Sicherung und Dokumentation archäologischer Substanz ist zumindest mit kurzzeitigen Leerzeiten im Bauablauf zu rechnen.

Das Regierungspräsidium ist ebenfalls hinzuzuziehen, wenn Bildstöcke, Wegkreuze, alte Grenzsteine oder ähnliches von den Baumaßnahmen betroffen sind.

2.13 **Kampfmittel**

Für das Plangebiet wurde zum Zeitpunkt der Bebauungsplanaufstellung eine multitemporale Luftbildauswertung durchgeführt. Diese hat keine Anhaltspunkte für das Vorhandensein von Bombenblindgängern ergeben. Nach derzeitigem Kenntnisstand sind insoweit keine weiteren Maßnahmen erforderlich.

Das Regierungspräsidium Stuttgart, Kampfmittelbeseitigungsdienst, weist darauf hin, dass sich die Aussagen nur auf die Befliegungsdaten der verwendeten Luftbilder beziehen und nicht darüber hinausgehen können. Diese Mitteilung kann nicht als Garantie der Kampfmittelfreiheit gewertet werden.

3. **Bebauungsvorschriften / Gemeinsamer zeichnerischer Teil**

Im Rahmen dieser 1. Änderung des Bebauungsplans wird der gemeinsame zeichnerische Teil im sog. „Deckblattverfahren“ **für einen Teilbereich** geändert – Deckblatt unter Anlage 3.

Die Schriftlichen Festsetzungen des rechtskräftigen Bebauungsplans (Stand der Aufstellung in der Fassung vom 04.11.2014) bleiben überwiegend unverändert gültig. Die Beschränkung der Zahl der Wohneinheiten wird jedoch für den gesamten Geltungsbereich aufgehoben. Ansonsten werden die Bebauungsvorschriften für den Bereich des Deckblatts lediglich hinsichtlich ökologischem Ausgleich und Hochwasserschutz durch § 2 der Satzung geändert bzw. ergänzt.



4. Umweltverträglichkeit

Da es sich bei dem Änderungsinhalt um eine Maßnahme zur Innentwicklung und Nachverdichtung handelt und die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, können die Vorschriften nach § 13a BauGB – beschleunigtes Verfahren – angewendet werden. Daher kann gemäß § 13a Abs. 3 Nr. 1 BauGB von der Durchführung einer Umweltprüfung abgesehen werden.

Eingriffe, die auf Grund dieser Änderung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund ist hierfür kein Ausgleich erforderlich.

Die geltenden grünplanerischen Festsetzungen für das Gesamtgebiet bleiben weiterhin rechtskräftig. Der entfallende Ausgleich durch die Umwidmung der privaten Grünflächen wird entsprechend ersetzt. Die erforderlichen Maßnahmen zum Artenschutz werden außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf städtischen Flächen entsprechend gesichert.

5. Auswirkungen

5.1 Infrastruktur

Durch diese Bebauungsplanänderung wird keine Herstellung oder Erweiterung von Infrastruktureinrichtungen erforderlich.

5.2 Bodenordnung

Eine gesetzliche Baulandumlegung ist nicht erforderlich.

5.3 Kosten

Durch diese 1. Änderung des Bebauungsplans entstehen Planungskosten für das Änderungsverfahren des Bebauungsplans sowie für die Fachgutachten Arten- und Naturschutz. Zudem entstehen Kosten für Maßnahmen zum Umwelt- bzw. Artenschutz.

Aufgestellt: Lahr, 12.07.2023

KAPPIS Ingenieure GmbH

gez. Kerstin Stern
Dipl.-Ing. Stadtplanerin